



Comune di Pontassieve e Pelago
Ufficio Tecnico Associato
**Servizio Pianificazione territoriale ed
urbanistica**

OGGETTO: VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO STRUTTURALE ED AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE PER IL RECUPERO DELL'AREA ITALCEMENTI A SAN FRANCESCO – AMBITO 1D2 – Adozione ai sensi dell'art. 32 e 252ter della L.R. 65/2014

Il Comune di Pelago è dotato dei seguenti strumenti urbanistici:

- Piano Strutturale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 24.03.1999 e variato con Deliberazione C.C. n. 7 dell'08.04.2014 (approvazione ai sensi dell'art. 16 c. 6 della L.R. 1/2005 della Variante Generale al Regolamento Urbanistico di reiterazione dei vincoli e modifiche di assestamento con alcune varianti di adeguamento al Piano Strutturale);
- Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 dell'08.04.2014 a seguito dell'approvazione della Variante Generale di reiterazione dei vincoli e modifiche di assestamento dello strumento urbanistico dell'anno 2007 (primo e secondo Regolamento Urbanistico sono stati approvati rispettivamente con Deliberazione C.C. n. 37 del 25.05.2000 e n. 67 del 26.11.2007) e relative Varianti adottate e approvate secondo le disposizioni transitorie di cui all'art. 222 comma 2 bis della L.R. 65/2014 (Varianti semplificate n. 1 - 2 - 3 - 4 - 6 - 7 e 9 aventi per oggetto previsioni all'interno del territorio urbanizzato, Variante ordinaria n. 5, avente per oggetto modifiche all'art. 62 – Area di recupero “Altomena” delle N.T.A. in territorio aperto e Variante SUAP n. 8 avente per oggetto l'area in loc. Vicano - Massolina identificata dalla scheda di intervento 9.2 “Vicano Pietrella”, finalizzata alla realizzazione di strutture da destinare alla logistica).

Le previsioni del Regolamento Urbanistico che si realizzano mediante “Piani Attuativi” (P.U.E. o P.R.) o mediante “Progetti Unitari Convenzionati” (P.U.C.), oltre che i vincoli preordinati all'esproprio, hanno perso efficacia dall'11.06.2019 essendo da tale data decorsi cinque anni dalla sua approvazione (l'avviso di approvazione del vigente Regolamento Urbanistico è stato pubblicato sul BURT n. 23 dell'11.06.2014).

Entro cinque anni dall'entrata in vigore della L.R. 10.11.2014 n. 65 (pubblicata sul Bollettino Ufficiale n. 53, parte prima del 12.11.2014), i comuni dotati di Regolamento Urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014, potevano adottare varianti al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico da approvarsi entro la data del 30 giugno 2020, a pena di decadenza e comunque a condizione che il comune avvii il procedimento del nuovo piano operativo prima dell'approvazione delle varianti medesime.

Durante questo periodo il Comune di Pelago ha adottato ed approvato in conformità a quanto disposto all'art. 222 comma 2 bis della L.R. 65/2014 n. 9 varianti al Regolamento Urbanistico.

Previa attivazione in forma associata per i Comuni di Pontassieve, Pelago, Rufina, Londa e San Godenzo della funzione “pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale nonché partecipazione alla pianificazione di livello sovracomunale”, con Deliberazione della Giunta dell'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve n. 109 del 25.09.2018 è stato dato avvio al procedimento per la formazione del Piano Strutturale Intercomunale, successivamente integrato con la definizione del perimetro dei centri abitati, le previsioni di nuova occupazione di suolo e l'individuazione dei nuclei storici.

Con deliberazioni dei Consigli Comunali di Pontassieve e Pelago n. 92 del 29/12/2020 e n. 55 del 29/12/202 è stato approvato l'Avvio del Procedimento per la formazione del Piano Operativo Intercomunale dei Comuni di Pontassieve e Pelago.

L'art. 252 ter c. 1 lettera a) e comma 2 della L.R. 10.11.2014 n. 65 ammette, qualora il Comune abbia già avviato il piano operativo o lo avvii contestualmente alla variante medesima, varianti agli strumenti urbanistici generali per interventi sul patrimonio edilizio esistente avente destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, in contesti produttivi esistenti.

In data 25/10/2021 prot.13374 la proprietà dell'ex area dismessa Italcementi a San Francesco, individuata nel RUC vigente come ambito 1D2 – zone artigianali ed industriali, ha inviato al Comune di Pelago richiesta di archiviazione della precedente proposta di variante n. 13337 del 21.10.2019 inerente il recupero a fini totalmente commerciali dell'area.

Sempre in data 25/10/2021 con protocollo prot.13409 la Ancona Real Estate ha presentato una nuova proposta di variante urbanistica al PS ed al RUC vigenti per il recupero del complesso dell'ex cementificio Italcementi ai fini produttivi destinando, una porzione dell'area, a commercio per l'insediamento di una media struttura di vendita. L'intervento proposto comporta la variante al Piano Strutturale, in particolare al suo dimensionamento, in quanto per l'UTOE di appartenenza dell'area, non è disponibile quantità commerciale, ma essendo presente nel dimensionamento complessivo viene chiesto di procedere con uno spostamento di quantità fra UTOE. Per il Regolamento Urbanistico la variante consiste nel prevedere su una porzione dell'ambito la destinazione commerciale per realizzazione di media struttura, in conformità alla legge regionale vigente in materia (L.R. 62/2018) ed al Regolamento di attuazione (23R/2020”).

Con direttiva di Giunta Municipale n. 61/2021 è stato dato mandato al Servizio Urbanistica di predisporre la variante attivando nel contempo le relative procedure previste dalla L.R. 65/2014 e della L.R. 10/2010 in materia di VAS e rilasciando le seguenti prescrizioni per la trasformazione dell'area:

- non potrà essere consentita la presenza di esercizi di vicinato
- il recupero ambientale e paesaggistico dell'area dovrà essere attuato mediante la realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica di rilevante qualità architettonica e secondo i principi dell'architettura sostenibile, rivolgendo nel contempo particolare attenzione alla riqualificazione urbana
- dovrà essere assicurato un adeguato sistema viario prevedendo appropriati interventi di adeguamento della viabilità principale e delle varie intersezioni stradali tra la SS 67 e la SR 69 nonché della viabilità interna all'area oggetto di riqualificazione
- dovrà essere assicurato un idoneo collegamento con l'abitato di San Francesco.
- sono a carico del proponente la variante la redazione delle analisi di fattibilità ex DPGR 5/R/2020 come pure i documenti tecnici previsti per le varie fasi procedurali VAS dalla L.R. 10/2010.

La variante rientra fra i casi di cui all'art. 252ter si configura come variante semplificata ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014, come motivato nella relazione del Responsabile del Procedimento redatta ai sensi dell'art. 32;

Ai sensi dell'art. 14 e dell'art. 5 c.3 lett a) della L.R. 10/2010 la variante è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 14 della L.R. 65/2014 e art. 5 c.3 lett a) della L.R. 10/2010.

La funzione di VAS è svolta dall'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve (UCVV) ed il Regolamento che la disciplina, approvato con Deliberazione della Giunta n. 53 del 20.05.2014, individua i seguenti organi preposti per l'approvazione e l'espletamento di parte delle procedure relative alla VAS e/o verifica di assoggettabilità a VAS:

- "Autorità Procedente" ai sensi dell'art. 3 è il Consiglio Comunale,
- "Autorità Competente" ai sensi dell'art. 5 è l'Ufficio associato VAS dell'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve,
- "Proponente" ai sensi dell'art. 5 è il soggetto pubblico o privato, se diverso dall'autorità procedente, che elabora il piano/programma, in questo caso la proprietà dell'area, società Ancona RE srl

La procedura di verifica di assoggettabilità è stata attivata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 53 del 24.11.2021, per i dettagli sulla procedura si rimanda alla relazione del Responsabile del Procedimento.

Con nota del 18.2.2022 l'Unione dei Comuni ha emesso il provvedimento di verifica escludendo la variante dal procedimento di VAS e prescrivendo di rispettare le prescrizioni contenute nei pareri allegati al provvedimento stesso.

Per quanto sopra premesso il sottoscritto

Visto il progetto di variante semplificata al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico comunale predisposto dal Servizio Pianificazione Territoriale ed urbanistico associato;

Tenuto conto che è stato effettuato il deposito al Genio Civile delle analisi e studi ex Dpgr 5/R 2020

Vista la relazione del Responsabile del Procedimento redatta in data 8 marzo 2021, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014;

propone:

di adottare, ai sensi dell'art.32 e 252ter della L.R. 65/2014 la variante semplificata al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico consistente nell'inserimento di un nuovo ambito d'intervento, denominato "1D.2 ITALCEMENTI" nel quale è consentito l'intervento di ristrutturazione urbanistica dell'area a fini produttivi con la possibilità di insediare la funzione commerciale destinata alla realizzazione di una media struttura di vendita, assicurando un adeguato sistema viario e il rispetto delle indicazioni contenute nella specifica scheda d'intervento.

Pontassieve, 8 marzo 2022

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA
ASSOCIATO
(Dott. Fabio Carli)**